

808/10.03.00.11/2026

Hakija/asianosainen

Kiinteistön 167-401-48-0 omistajat

Asia

Kiinteistöä 167-401-48-0 koskeva poikkeaminen

Päätös

Myönnän poikkeamisluvan kiinteistölle 167-401-48-0 (tonttijaon mukainen tontti 167-24-156-5) asemakaavan sallimasta asuntojen enimmäismäärästä sekä rakennusjärjestyksen 35 § määräyksestä, jonka mukaan tontille on sallittua rakentaa kadulle johtava ajo-neuvoliittymä.

Uudisrakentaminen tulee toteuttaa poikkeamishakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksessa esitetystä sijainnista ja korkeintaan samassa laajuudessa. Poikkeamisen ehtona on, että tontille istutetaan vähintään yksi keski- tai suurikokoinen lehtipuu asuntoa kohti. Istutettavien puiden tulee olla suurikokoisia taimia.

Päätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa on haettava rakentamislupa toimenpiteille. Toimenpiteisiin voi ryhtyä, kun niille myönnetty rakentamislupa on lainvoimainen.

Asian kuvaus

Paikka:

Hakemus koskee kiinteistöä 167-401-48-0, josta muodostuu tontti 167-24-156-5. Rakennuspaikka sijaitsee Karhunmäen (24) kaupunginosassa osoitteessa Koukkulanmutka 4 (Koukkulanukuja 1). Tilasta muodostettavan tonttijaon mukaisen tontin pinta-ala on 1450 m².

Rakennushanke ja lupatarve:

Paritalon rakentaminen tontin Koukkulanmutkan puoleiselle osalle ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen Koukkulanukujan varteen. Hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamispäätöstä. Tontin rakennusoikeus ei ylitä.

Suunnittelutilanne:

Alueella on vuonna 2016 hyväksytty asemakaava, jossa rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Kaavan mukaan kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksen yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talusrakennuksia ja katosia, joiden yhteinen enimmäispinta-ala on 65 m² tai enintään 130 m², jos kyseessä on paritalo. Talusrakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja niiden kerrosala sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusoikeus on määriteltä tonttitehokkuusluvulla $e=0,25$ (362,5 k-m²).

30.04.2026 § 17/2026

808/10.03.00.11/2026

Tontilla on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan määrittämistä varten. Julkisivumateriaalina on käytettävä peittomaalattua puuta. Rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattojen värin tulee olla punainen. Katualueen puoleisen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä ja enintään neljän metrin matkalla.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa Joensuun kaupungin rakennusjärjestys (KV 29.9.2025 § 108).

Rakennusjärjestyksen 35 §:n mukaan tontille on sallittua rakentaa yksi kadulle tai tielle johtava ajoneuvoliittymä, ellei asemakaavasta muuta johdu. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisestä syystä sallia useamman ajoneuvoliittymän, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Hakijan perustelut:

Hakija on esittänyt perustelut erillisessä liitteessä (poikkeamishototelmä). Poikkeamista on perusteltu muun muassa tontin sijainnilla kahden kadun risteyksessä, mikä mahdollistaa luontevan jakautumisen kahteen osoitteeseen ja tukee kahden asuinrakennuksen toteuttamista, sekä asemakaavan toteutumisen ja alueen täydentymisen edistämistä. Perusteluissa todetaan, että suunnitellut rakennukset noudattavat alueen rakennustapaa ja kaupunkikuvallisia linjauksia ja soveltuvat ympäröivään pientaloalueeseen. Rakennusoikeus ja rakennusalat säilyvät asemakaavan mukaisina. Lisäksi Karhunmäen alueella on aiemmin myönnetty lupia kahden erillisen asuinrakennuksen rakentamiselle yhdelle tontille.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohde sijaitsee Karhunmäen itäosassa Koukkulanmutkan ja Koukkulankujan risteyksessä. Tontti ei ole lohkottu asemakaavan mukaisesti, vaan se on edelleen ti-lana. Tontin lohkomisen jälkeen kiinteistötunnus muuttuu. Tonttijaon mukaisen tontin pinta-ala on 1450 m².

Hakija tavoittelee yhden paritalon ja yhden erillisasuinrakennuksen rakentamista tontille. Talousrakennuksia tai erillisiä katoksia ei esitetä rakennettavaksi, eikä rakennushankkeella ylitetä tontin rakennusoikeutta. Hakemuksen mukaan ratkaisu perustuu tontin sijaintiin kahden kadun risteyksessä, mikä mahdollistaa luontevan ja toimivan jaon. Hakija perustelee poikkeaminen muun muassa sillä, että poikkeaminen edistää tontin tehokasta käyttöä, alueen eheyttämistä sekä viihtyisän ja toimivan asuinympäristön toteutumista ilman haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Vuonna 2016 hyväksytyn asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen, jonka lisäksi saa tehdä talousrakennuksia ja katoksia. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$, mikä vastaa 362,5 k-m²:tä.

Kyseessä oleva kulmatontti on pinta-alaltaan ja sijainniltaan soveltuva useamman pientalomaisen rakennuksen sijoittamiseen. Poikkeamista asuinrakennusten ja asuntojen määrässä voidaan pitää vähäisenä ja asemakaavan tavoitteiden mukaisena.

30.04.2026 § 17/2026

808/10.03.00.11/2026

Rakennukset voidaan sijoittaa tontille erillisinä ja mittakaavaltaan ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvina siten, ettei rakentaminen muodostu kaavan tavoitteiden vastaiseksi. Asuntojen määrän lisääminen yhdellä ei aiheuta merkittäviä liikenteellisiä, ympäristöllisiä tai naapurustoon kohdistuvia haittoja eikä vaikeuta kaavan toteuttamista. Tontille ei toteuteta asemakaavan mahdollistamia erillisiä talusrakennuksia tai katoksia, minkä takia tontin kokonaisrakentamisen määrä ja vaikutukset ovat verrattavissa tavanomaiseen tonttiin, jolle rakennetaan asuinrakennuksen lisäksi talusrakennuksia. Poikkeaminen on vähäinen ja perustuu tontin erityispiirteisiin.

Suurempi asuinrakennusten määrä vaikuttaa kuitenkin pihan käytettävyyteen, vehreyteen ja hulevesien luonnolliseen imeytymiseen. Vaikutusten lieventämiseksi poikkeamisen ehtoiksi esitetään, että tontille istutetaan vähintään yksi keskikokoinen (esim. tuomi, pihlaja) tai suurikokoinen lehtipuu (esim. tammi, vaahtera, koivu) asuntoa kohti.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka / PS

Sovelletut säännökset

Poikkeaminen:

Rakentamislain (751/2023) 57, 64, 70, 79, 178, 185 ja 187 §

Toimivallan perusteet

Kaupunkirakennelautakunta 21.10.2025 § 130

Julkipano ja nähtävänäpito

Päätös kuulutetaan ja asetetaan yleisesti nähtäväksi yleisessä tietoverkossa 30.4.2026.

Allekirjoitus

Kaavoituspäällikkö

Pauli Sonninen

**Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.**

Tiedoksianto

Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja kaupunkirakennelautakunnalle sekä sähköpostilla Lupa- ja valvontavirastolle ja rakennusvalvonnalle.

30.4.2026

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Natalia Musikka,
natalia.musikka@joensuu.fi, p. 050 471 5701

Lunastus:

Myönteinen päätös 645 euroa (alv 0 %)

808/10.03.00.11/2026

Kielteinen päätös 320 euroa (alv 0 %)

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätöksen tekijä

Kaavoituspäällikkö

Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Valitusoikeus (§ 180) poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Joensuun kaupungin kaupunkirakennelautakunta
Käyntiosoite: Koskikatu 5, 80100 Joensuu, ma-to klo 10-16 ja pe klo 10-15
Postiosoite: PL 59, 80101 Joensuu
Sähköposti: kirjaamo@joensuu.fi

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän (7) päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti kaupunkirakennelautakunnalle ja allekirjoitettava. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä johonkin yllä mainituista kaupunkirakennepalveluiden osoitteista.